SEE FOLLOWING NOTE

☐ **PLEASE NOTE THAT PAGINATION APPEARS IRREGULAR, BUT THE TEXT IS COMPLETE.**

✔ THIS DOCUMENT MAY BE INCOMPLETE OR PARTLY ILLEGIBLE. NO BETTER COPIES ARE AVAILABLE, MICROMEDIA HAS DECIDED TO FILM THE DOCUMENT FOR ARCHIVAL PURPOSES

VOIR NOTE CI-APRÉS

☐ VEUILLEZ NOTER QUE LA PAGINATION EST ERRONEÉ MAIS LE TEXTE EST INTÉGRAL.

✔ CE DOCUMENT N'EST PAS COMPLETE ET/OU EST EN PARTIE ILLISIBLE. MEILLEURS COPIES N'EXISTENT PAS DONC MICROMEDIA A DECIDE DE FILMER LE DOCUMENT POUR LES BESOINS DES ARCHIVES.

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
tel: (416) 362-5211
toll free: 1-800-387-2689
fax: (416) 362-6161
web: www.micromedia.ca

A Guide to Brownfields Financial Tax Incentive Program

Contents

Introduction 3

How Does this Guide Work? 4

What is Brownfields Remediation? 4

How Does the Brownfields Financial Tax Incentive Program Work? 4

Legislative, Operational and Regulatory Program Requirements 5

Step 1: Drafting the Community Improvement Plan 5

Step 2: Drafting the Municipal By-Law 6

Step 3: Completing the Application Form 9

Step 4: Verifying Program Requirements on the Application Form 9

Step 5: Forwarding an Application Package to the Ministry of Finance 13

Step 6: Enacting the Draft By-law 13

Step 7: Providing Tax Assistance to a Subject Property 14

Step 8: Terminating Tax Assistance to a Subject Property 19

Further Information 19

Abbreviations and Glossary 20

Introduction

The Government of Ontario is introducing the Brownfields Financial Tax Incentive Program that allows municipalities to give tax assistance for the purposes of environmental rehabilitation of brownfields properties within an approved Community Improvement Plan (CIP).

The program is part of the Province's overall commitment to protect and maintain safe, clean, liveable communities.

Announced in the 2004 Ontario Budget, this new financing tool allocates up to $5 million annually in matching education property tax assistance for the rehabilitation of brownfields properties. The goal of this new program is to attract third-party funding and encourage clean-up and revitalization of brownfields properties by providing tax assistance at the beginning of the clean-up process.

Brownfields properties are typically lands on which industrial or commercial activity has taken place. These lands may be vacant, underused or abandoned. Often the soil or water may be contaminated as a result of past practices or uses. Undeveloped areas may also become brownfields sites through environmental contamination.

The Brownfields Financial Tax Incentive Program is part of the Province's *Places to Grow* initiative that encourages investment and development of existing urban areas in order to reduce urban sprawl. Growth is encouraged (e.g., through intensification and compact development) in those areas that can best accommodate it, thereby steering growth pressures away from the places and systems in need of protection.

The new financing tool complements existing initiatives being delivered through the Ministry of the Environment (MOE) to promote cleaner communities and smarter development by removing key concerns about broad environmental liability, and through the Ministry of Municipal Affairs and Housing (MMAH) to provide authority for CIPs allowing for environmental, social or community economic development initiatives.

How Does this Guide Work?

This guide is provided to developers, landowners and municipalities to explain how the Brownfields Financial Tax Incentive Program may provide tax assistance for eligible properties in need of environmental remediation. The guide also includes details on the program's application form and legislative and regulatory requirements as well as operational program requirements.

Ministry of Finance (MOF) staff have also begun a series of education and training sessions in partnership with other ministries and municipalities to better inform municipal staff about the potential of this new financing tool.

Additional program information and sample tax calculations are included in this guide.

What is Brownfields Remediation?

Environmental rehabilitation and development of brownfields properties encourages investment and development in existing urban areas. This type of development is therefore in keeping with the Province's larger commitment to plan for growth management, by promoting intensification and compact development, thereby making more efficient use of existing infrastructure. Green spaces that would have otherwise been consumed by urban sprawl are preserved to enhance the quality of life for current and future generations.

To address the historical underutilization of these lands, the Government of Ontario passed the *Brownfields Statute Law Amendment Act, 2001*, which received Royal Assent on November 2, 2001. On October 1, 2004, outstanding legislative provisions were proclaimed into force, and regulations related to environmental liability (Ontario Regulation 153/04) and the new financing tool (Ontario Regulation 274/04) are now in force.

By amending various existing Acts, the *Brownfields Statute Law Amendment Act, 2001* addresses three key challenges to brownfields remediation highlighted during two years of consultations:

- clarifying environmental liability to reduce the risks of redevelopment;
- streamlining planning processes to facilitate redevelopment; and
- providing a new financing tool to provide an incentive for environmental site remediation.

How Does the Brownfields Financial Tax Incentive Program Work?

Section 365.1 of the *Municipal Act, 2001* allows municipalities to provide municipal property tax assistance for eligible properties. The Minister of Finance may match the municipal contribution with education property tax assistance to parties that want to rehabilitate brownfields properties and that meet eligibility criteria under the Brownfields Financial Tax Incentive Program. To match property tax assistance contributions from municipalities, $5 million per annum has been set aside by MOF.

Tax assistance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program is applied to the costs of site remediation and is available during the rehabilitation and development periods of eligible properties. The maximum amount of tax assistance available is the cost of rehabilitating a property. The host municipality is responsible for establishing and administering the program and will set the eligibility criteria for tax assistance for the municipal portion of the property tax.

Applications by municipalities to the Minister of Finance for matching education property tax assistance for specific properties that satisfy eligibility requirements will be considered on a case-by-case basis.

Legislative, Operational and Regulatory Program Requirements

The new financing tool for municipalities under the Brownfields Financial Tax Incentive Program is outlined in section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*. Ontario Regulation 274/04 under subsection 365.1(11) of the *Municipal Act, 2001* outlines additional information requirements for municipalities applying for matching education property tax assistance from the Minister of Finance. These information requirements generally include confirmation of eligibility, description of the project and estimates of cost.

Landowners wishing to apply for possible tax assistance for their property should contact their local municipality for more information. Program requirements will vary among municipalities.

The host municipality will determine which properties are considered for tax assistance under section 365.1 of the Act based on circumstances specific to local economic conditions and priorities. The Province recognizes that municipalities are in the best position to understand their own local economic conditions and therefore coordinate the delivery of tax assistance from the Minister of Finance.

Step 1: Qualifying the Community Improvement Plan

To qualify for this program, a property must be in a designated community improvement project area that is covered by a provincially approved CIP under the *Planning Act*. The CIP must contain provisions for tax assistance under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*.

Many existing municipal economic development programs for brownfields properties and abandoned properties created through CIPs under section 28 of the *Planning Act* require that rehabilitation and development activities have been completed before funds are provided. Municipalities have adopted this practice to ensure accountability from landowners.

Municipalities are free to continue this practice. However, matching education property tax assistance granted by the Minister of Finance will be awarded annually each taxation year at the start of the rehabilitation period, for a maximum of three years except in some cases with exceptional circumstances.

Consequently, matching education property tax assistance may be delivered on a different timetable from tax assistance offered by the municipality for a given property.

Due to the potential differences in municipal practices and the provincial delivery of matching education property tax assistance, any municipality developing a CIP should provide recognition in the CIP that conditions imposed by the Minister of Finance for matching education property tax assistance under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001* may differ from those outlined by the host municipality's CIP.

Other requirements may be identified on a case-by-case basis during the circulation of the draft CIP and its approval process.

Step 2: Drafting the Municipal By-Law

Municipalities are required to draft a by-law (or by-laws) that authorize the provision of tax assistance for an eligible property under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*. Such properties must be within the municipality's CIP during the rehabilitation and development periods.

> While an individual application form is required for each subject property being considered for matching education property tax assistance, multiple eligible properties may be listed in the draft by-law.

The subject property must be specifically identified in the draft by-law with its assessment roll number, street address and landowner.

To be considered for matching education property tax assistance by the Minister of Finance, the draft by-law must contain the following conditions for the provision of matching education property tax assistance:

- a clause that states all tax assistance for a subject property will be suspended in cases where a landowner has not paid all of the taxes on a subject property for the previous years in the rehabilitation and development periods (subject to any specific exceptions provided for in the by-law or in an agreement under the by-law);
- a clause that states all matching education property tax assistance granted during the rehabilitation and development periods for the property becomes liable for payment in full, with interest, in cases where the landowner defaults on by-law or agreement requirements; and
- a clause that requires an annual update of the reporting on environmental contamination, remediation activities, expected costs and time estimates outlined under Ontario Regulation 274/04, and that it be forwarded to the Minister of Finance within 30 days of the anniversary of the start date of the tax assistance.

The draft by-law must also provide for termination of matching education property tax assistance for the subject property at the earliest of the following dates:

- the point of severance or subdivision;

  Tax assistance to provide incentives for environmental rehabilitation is based on the subject property specified in the draft by-law.

> Copies of any agreements or other supporting documents required by the municipality are required to be submitted with the application for matching education property tax assistance. Such documents may become public under the *Freedom of Information and Protection of Privacy Act*.

In the case of a severance, the subject property specifically approved for tax assistance under a by-law no longer exists as such. The Brownfields Financial Tax Incentive Program does not allow for the automatic roll-over of tax assistance approved in the original by-law to another property. Also, tax assistance cannot be assigned under the program.

In the draft by-law, the tax assistance should be terminated specifically on the conveyance of any portion of the property following a severance, or at the date of registration of a final plan of subdivision.

- the point of sale or conveyance;

The Brownfields Financial Tax Incentive Program does not allow for the portability of tax assistance from one landowner to another, nor does it allow for a lump-sum payment to a landowner who sells the property during the rehabilitation and development periods. There is no grant authority under section 365.1 of the Act.

Tip

In the case where a property is severed and a portion of the lands is still contaminated, the municipality is free to submit a new application for continued matching education property tax assistance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program.

The decision by the Minister of Finance to approve matching education property tax assistance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program is based not only on the property being eligible under this section of the Act, but also on the Minister's comfort that the landowner of the eligible property is capable and willing to undertake the required remediation. These decisions are made on a case-by-case basis. Municipalities may require agreements securing the landowner's obligations, and these agreements are personally binding on the landowner.

In the event of a sale to a new landowner during the rehabilitation period, the Minister of Finance must be satisfied that the new landowner is capable and willing to undertake the required remediation. If so satisfied, matching education property tax assistance could be granted under the program as part of a new application, and new agreements could be entered into if necessary.

Where a sale occurs after rehabilitation activities have been completed and a record of site condition has been filed, no further matching education property tax assistance will be available under the program. The Brownfields Financial Tax Incentive Program is not intended to provide matching education property tax assistance to a landowner that was not responsible for environmental rehabilitation activities.

Municipalities may continue providing tax assistance for municipal property taxes to an eligible property beyond the period authorized for matching education property tax assistance approved by the Minister of Finance.

- the date that tax assistance equals accumulated costs of contaminant reduction action taken to permit the filing of a Record of Site Condition for the property; or
- the date ending three consecutive years of matching education property tax assistance or such earlier period otherwise stipulated in the municipal by-law.

The Minister of Finance is prepared to authorize municipal applications for matching education property tax assistance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program with a development period of up to 18 months. Combined with the 18-month rehabilitation period outlined in subsection 365.1(1) of the *Municipal Act, 2001*, this policy means that municipal applications under the program will be accepted and considered for approval with up to **three years** of matching education property tax assistance from the starting date of the rehabilitation period.

Applications with longer development periods will not be approved by the Minister of Finance under the program unless there are exceptional circumstances. Although legislative discretion exists for approval of a longer development period, a host municipality should present a business case explaining its exceptional circumstances to MOF staff and outlining its case that an extended development period is necessary to offset higher-than-average estimated eligible expenses for the rehabilitation and development periods and that the extension is the only reasonable way to achieve successful rehabilitation of the subject property.

Host municipalities are expected to work closely with MOF staff in bringing such an application forward for approval. Municipal representatives are invited to contact ministry staff for additional information on any points of clarification required for the Brownfields Financial Tax Incentive Program. Contact information for the program is included with this guide.

Tip

The municipality should also include any clauses or provisions in the draft by-law that it feels appropriate for its own business purposes and local economic conditions.

Host municipalities providing tax assistance under a CIP may have additional program administration and reporting requirements that complement their various programs, including specific conditions for the termination of tax assistance. Provincial requirements for the draft by-law may also be subject to change at a later date.

Once the draft by-law has been completed, it should be provided to MOF staff as part of the application form for matching education property tax assistance.

The Brownfields Financial Tax Incentive Program application form must be completed by the host municipality offering tax assistance to a landowner. The application form is available through the MOF website and Municipal Services Offices (MSOs) of MMAH.

The host municipality should designate a primary contact (and a secondary contact as required) who will be responsible for communication with MOF staff on particulars of the application process, environmental records, program administration, subject property and tax assistance.

The host municipality should also designate its primary contact for the subject property landowner (or agent as applicable).

The host municipality should clearly identify the subject property on the application form with its assessment value,[1] roll number, tax rate[2] and landowner.

Where applicable, the host municipality should designate a primary contact at the upper-tier municipality who will be responsible for communication with the host municipality on particulars for the application process, program administration, subject property and tax assistance.

1 Use the assessment value and tax rate for the current taxation year at the time of application. If the assessment value is under a request for reconsideration or appeal to the Assessment Review Board, use the assessment value that was last reported by MPAC.

2 For lower-tier municipalities, the tax rate provided for the subject property should only include the municipal and education tax rates of the lower-tier municipality. In the case where an upper-tier municipality has agreed to participate in the program by way of a council resolution, the upper-tier municipal tax rate for the subject property should be identified in the space provided on the second page of the application form.

Applications under the Brownfields Financial Tax Incentive Program must satisfy legislative and other program requirements. Each box on the application form should be checked as appropriate.

The host municipality must satisfy the following legislative and regulatory program requirements:

1. The municipality has verified that the subject property meets the definition of an "eligible property" under subsection 365.1(1) of the *Municipal Act, 2001*.

1a. The property is located within a community improvement project area in an approved Community Improvement Plan (CIP) containing provisions for tax assistance under section 365.1 of the Act. Include the name of the CIP, its designating CI project area by-law number and its date of approval.

1b. The subject property has a completed phase two environmental site assessment and is in need of environmental rehabilitation, as described in subparagraph 4i of subsection 168.4(1) of the *Environmental Protection Act*, on or before the submission date of the application.

2. Attach a copy of the draft by-law (or by-laws) as described under subsections 365.1(2) and (3) of the *Municipal Act, 2001*.

The provisions that must be contained in a draft by-law, in addition to any conditions or restrictions imposed by agreement with the host municipality, are listed in "Step 2: Drafting the Municipal By-Law" (q.v.).

3. Attach a copy of the landowner's application and program information submitted to the municipality.

The host municipality must include a copy of any completed application form or program information supplied by the landowner as part of the municipality's own program requirements.

NOTE

The Minister of Finance is prepared to authorize municipal applications for matching education property tax assistance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program with a development period of up to 18 months. Any municipality wanting to enact a by-law providing matching education property tax assistance with a longer development period should present a business case to MOF staff outlining their case that an extended development period is necessary. Municipal staff should contact ministry staff directly for more information.

4. Attach a copy of any proposed agreement or undertaking required by the municipality from the landowner as a condition of matching education property tax assistance.

In addition to a landowner's application and program information, some municipalities may require a landowner to enter into a legal agreement with the host municipality or provide an undertaking to receive tax assistance. As part of an application under the Brownfields Financial Tax Incentive Program, the host municipality must include a copy of any completed or proposed agreement or undertaking.

5. If the upper-tier municipality is participating, attach a copy of its council resolution.

A lower-tier municipality wishing to provide tax assistance under section 365.1 of the Act may petition its upper-tier municipality to participate in the program by way of council resolution.

Where the upper-tier municipality agrees to participate in the Brownfields Financial Tax Incentive Program, the lower-tier municipality must include the upper-tier municipality's council resolution to that effect as part of its application to MOF.

6. Attach a description (approximately one page in length) that details the nature of the subject property's contamination and a brief description of proposed remediation activities and technologies to be used during the rehabilitation period.

The host municipality must provide a brief summary of the project that details the project undertaking, property information and remediation technologies in plain language for use by MOF staff in a review of the application form.

Municipal applications from host municipalities will be considered by the Minister of Finance, although MOF staff may work with staff from MOE and MMAH to provide supporting information as required.

Additional information needs for selected municipal applications and their eligible properties will be gathered by MOF staff from the primary contact for the host municipality.

7. Attach an outline (approximately one page in length) of expected costs that will be incurred during the rehabilitation and development periods.

8. Attach a time estimate for completion of the rehabilitation and development periods.

The host municipality must provide an estimate and summary of the expected costs over the course of the project undertaking, as well as a timeline for those expected costs, using best available information at the time of application.

The host municipality must satisfy the following operational program requirements:

9. The municipality further agrees, as stated in its draft by-law, that the information described in the three previous paragraphs[3] shall be updated on an annual basis during the provision of matching education property tax assistance by the Minister of Finance.

10. The municipality understands that the annual reporting requirements must be forwarded to the Ministry of Finance within 30 days of the start-date anniversary for matching education property tax assistance.

The annual reporting requirement is a required component of the draft by-law for acceptance and consideration by the Minister of Finance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program. The provision of such annual updates is a condition of continued matching education property tax assistance.

3 The reference refers to the three previous paragraphs on the application form for the Brownfields Financial Tax Incentive Program.

11. The municipality is satisfied with all business materials, financial information and property records from the property landowner as required by council.

MOF staff have taken steps through program design to ensure accountability for matching education property tax assistance awarded to landowners in partnership with municipalities.

The municipality must be in a position to indicate its satisfaction with its own due diligence in respect of eligible properties and landowners, as well as with all conditions imposed by the municipality. The municipality should confirm which of the conditions, if any, have been satisfied.

12. The municipality agrees that a completed Record of Site Condition for the subject property will be provided to the Minister of Finance after it is filed in the Environmental Site Registry.

This program requirement is further to the notice provision under subsection 365.1(23) of the *Municipal Act, 2001*.

13. The CIP that applies to the subject property includes a provision that states written approvals of matching education property tax assistance from the Minister of Finance may result in conditions for the provision of matching education property tax assistance that are different from those described in a municipality's CIP.

This section is discussed in "Step 1: Drafting the Community Improvement Plan."

14. The municipality has included a copy of its designated CIP as approved by the Minister of Municipal Affairs and Housing and listed in point 1a of this application form.

15. The municipality grants Ministry of Finance staff the right at all times to inspect the financial records collected or produced by the municipality for matching education property tax assistance purposes under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*.

16. The municipality understands that the information contained in this application and all attachments are subject to the *Freedom of Information and Protection of Privacy Act* and has communicated this point to the landowner. As such, the application form and its attachments may be shared with the Ministries of the Environment and Municipal Affairs and Housing as part of normal business operations, as well as with legal counsel and other person(s) connected with the landowner as necessary for the purposes of accountability and reporting requirements related to the Brownfields Financial Tax Incentive Program.

As part of the Province's larger commitment to accountability and transparency, MOF staff may be called upon to review any of the subject properties, environmental conditions and financial records collected or produced by a host municipality under agreement with a landowner or the ministry.

Staff from MOE, MMAH, legal counsel and other person(s) connected with the landowner as necessary for the purposes of accountability and reporting requirements related to the program may also be included in such a review.

The findings of any such review are also subject to the *Freedom of Information and Protection of Privacy Act*.

17. The municipality has dated and signed this form as an application for matching education property tax assistance beginning January 1 of the following year, with a mailing date on or before September 1 of the current year.

A standard application deadline of September 1 each year allows municipalities to rank various business proposals within a host municipality against one another on a predictable timeline, which allows a host municipality to select subject properties that best match local economic conditions and planning guidelines. Landowners seeking tax assistance from their host municipality will also have a firm understanding of the timing necessary to meet approval requirements created by municipal administration.

However, it is important to note that program flexibility and special consideration will be granted to applications and projects with significant biophysical and socio-economic impacts. Additional flexibility for this requirement will also be considered during the first years of the program.

Host municipalities would be expected to work closely with MOF staff in bringing an application forward for approval outside of the September 1 application deadline. Municipal representatives are invited to contact ministry staff for additional information on this point. Contact information for the program is provided as part of this guide.

Modification of this operational requirement may be required at a later date.

Step 5: Forwarding an Application Package to the Ministry of Finance

Completed application forms under the Brownfields Financial Tax Incentive Program will only be accepted from lower-tier and single-tier municipalities. Upper-tier municipalities may participate in the program by means of a council resolution as described in subsection 365.1(4) of the *Municipal Act, 2001*.

Host municipalities should consider the application deadline of September 1 each year for applications under the Brownfields Financial Tax Incentive Program.

Upon submission of an application to MOF staff, municipal applications under the Brownfields Financial Tax Incentive Program will be considered by the Minister of Finance within 30 days; written notification of the ministry's decision will be provided shortly thereafter.

Step 6: Enacting the Draft By-law

A host municipality notified of a successful application may then enact its draft by-law, thereby enabling the provision of tax assistance for a subject property under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*.

A copy of the approved by-law shall, within 30 days, also be provided to the landowner and the Minister of Finance as described in subsection 365.1(7).

Approval from the Minister of Finance is not required if the application does not include a provision to provide tax assistance using the education portion of the property tax. However, there are still information and reporting requirements under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001* and Ontario Regulation 274/04.

Step 7: Providing Tax Assistance to a Subject Property

Matching education property tax assistance granted by the Minister of Finance is provided on an annual basis at the start of the rehabilitation period. The total value of matching education property tax assistance is based on a percentage value of the tax assistance awarded by the host municipality on an annual basis during each taxation year for the total length of the rehabilitation and development periods, regardless of its status as a lower-tier or single-tier municipality.

The benefit of this contribution is illustrated in the following examples:

Example 1: 20 Percent Cancellation of Property Taxes

The Municipality of Smalltown is a single-tier municipality that has applied to the Brownfields Financial Tax Incentive Program for a property with a current value assessment (CVA) of $250,000. The property has property tax arrears of $5,000.

The total tax rate for the property is 5%, with Smalltown's tax rate for the property at 2.5% and the education tax rate at 2.5%. The total annual property tax bill for the property is $12,500, with the municipality and school boards each receiving $6,250.

The Municipality of Smalltown has agreed to cancel 20% of its existing property tax revenue for the subject property during the rehabilitation and development periods based on the agreement that the landowner will in turn apply the tax assistance against the property tax arrears. This agreement is consistent with subsection 365.1(21) of the *Municipal Act, 2001*. During the rehabilitation and development periods of the project, this cancellation will represent $1,250 in municipal tax assistance each year, calculated as follows:

Municipal Tax Assistance = [(CVA x Municipal Tax Rate) x Municipal Tax Rate Reduction]
= [($250,000 x 2.5%) x 20%]
= $6,250 x 20%
= $1,250

The municipality's application for matching education property tax assistance for the property meets the criteria set out by the Province under the Brownfields Financial Tax Incentive Program and is subsequently approved by the Minister of Finance. The Province agrees to provide tax assistance by making a matching 20% cancellation in the education portion of the property tax during the rehabilitation and development periods.

During the environmental remediation stage of the project, the provincial tax assistance will represent $1,250 in education tax assistance each year, calculated as follows:

Education Tax Assistance = [(CVA x Education Tax Rate) x Education Tax Rate Reduction]
= [($250,000 x 2.5%) x 20%]
= $6,250 x 20%
= $1,250

Combined municipal and education tax assistance provides $2,500 (i.e., $1,250 + $1,250) in total annual tax assistance for the property. As per the agreement between the municipality and landowner, the tax assistance is applied against the property tax arrears, which settles the outstanding taxes in two years provided that property taxes continue to be paid during the rehabilitation and development periods.

Example 2:
100 Percent Property Tax Freeze

The Municipality of Hill Park is a lower-tier municipality that has applied to the Brownfields Financial Tax Incentive Program for a property with a CVA of $400,000. Hill Park's upper-tier municipality has declined to participate in the tax assistance program.

The total tax rate for the property is 5%, with Hill Park's tax rate for the property at 1% while the upper-tier and education tax rates are 1.5% and 2.5% respectively. The total annual property tax bill for the property is $20,000, with the lower-tier municipality receiving $4,000, the upper-tier municipality receiving $6,000 and the school boards receiving $10,000.

The Municipality of Hill Park has agreed to cancel 100% of the increase in property taxes resulting from increased assessment value associated with environmental rehabilitation and development.

Upon completion of the rehabilitation period, the property increases significantly in value. The land has now been selected as the site for a new manufacturing and processing centre. Now in its development period, the property has an assessed value of $537,000. The property is now granted a property tax cancellation of 100% of the increase in lower-tier property taxes resulting from the increased assessment value. This tax assistance will continue until the conditions in the landowner's agreement with the Municipality of Hill Park under the Brownfields Financial Tax Incentive Program are met.

The municipality's application for matching education property tax assistance for the property meets the criteria set out by the Province under the Brownfields Financial Tax Incentive Program and is subsequently approved by the Minister of Finance.

The change in assessment value of the property means the landowner receives $1,370 in municipal tax assistance from the Municipality of Hill Park. This tax assistance is calculated as follows:

Municipal Tax Assistance = [(New Assessment – Old Assessment) x Municipal Tax Rate]
= [($537,000 – 400,000) x 1%]
= [137,000 x 1%]
= $1,370

The municipal tax assistance is matched through the approval of the Province with a corresponding cancellation of $3,425 in education tax revenue resulting from the increase in assessment. This tax assistance is calculated as follows:

Education Tax Assistance = [(New Assessment – Old Assessment) x Education Tax Rate]
= [($537,000 – 400,000) x 2.5%]
= [137,000 x 2.5%]
= $3,425

Combined municipal and education tax freezes provide $4,795 (i.e., $1,370 + $3,425) in total annual tax assistance for the property.

Example 5: 10 Percent Cancellation of Property Taxes and 100 Percent Property Tax Freeze

The Municipality of North Brownfield is a lower-tier municipality that has applied to the Brownfields Financial Tax Incentive Program for a property with a CVA of $3,400,000. North Brownfield's upper-tier municipality has declined to participate in the tax assistance program.

The total tax rate for the property is 5%, with North Brownfield's tax rate for the property at 1% while the upper-tier and education tax rates are 1.5% and 2.5% respectively. The total annual property tax bill for the property is $170,000, with the lower-tier municipality receiving $34,000, the upper-tier municipality receiving $51,000 and the school boards receiving $85,000.

The Municipality of North Brownfield has agreed to cancel 10% of its existing property tax revenue for the subject property during both the rehabilitation and development periods and 100% of the increase in property taxes resulting from increased assessment value. During the environmental rehabilitation stage of the project, this agreement will represent $3,400 in municipal tax assistance each year, calculated as follows:

Municipal Tax Assistance = [(CVA x Municipal Tax Rate) x Municipal Tax Rate Reduction]
= [($3,400,000 x 1%) x 10%]
= $34,000 x 10%
= $3,400

The municipality's application for matching education property tax assistance for the property meets the criteria set out by the Province under the Brownfields Financial Tax Incentive Program and is subsequently approved by the Minister of Finance. The Province approves matching education property tax assistance with a 10% cancellation in the education portion of the property tax during both the rehabilitation and development periods and a 100% cancellation of the education taxes resulting from increased assessment value over the length of the assistance period.

During the environmental rehabilitation stage of the project, this agreement will represent $8,500 in matching education property tax assistance, calculated as follows:

Education Tax Assistance = [(CVA x Education Tax Rate) x Education Tax Rate Reduction]
= [($3,400,000 x 2.5%) x 10%]
= $85,000 x 10%
= $8,500

The total annual tax assistance for the property during its environmental rehabilitation equals $11,900 (i.e., $3,400 + $8,500).

Upon completion of the rehabilitation period, the property raises significantly in value. The land has now been selected as the site for a new information technology company. The subject property, now in its development period, has an assessment value of $5,200,000. The property is now granted a property tax cancellation of 100% of the increase in lower-tier property taxes, which is in addition to its annual 10% cancellation of $11,900. This tax assistance will continue until the conditions in the landowner's agreement with the Municipality of North Brownfield under the Brownfields Financial Tax Incentive Program are met.

Example continued on next page.

Example 3 continued:

The change in assessment value of the property means the landowner receives an additional $18,000 in municipal tax assistance from the Municipality of North Brownfield. This tax assistance is calculated as follows:

Municipal Tax Assistance = [(New Assessment – Old Assessment) x Municipal Tax Rate]
= [($5,200,000 – 3,400,000) x 1%]
= [1,800,000 x 1%]
= $18,000

The municipal tax assistance is matched through a corresponding cancellation of $45,000 for education tax revenue resulting from the increase in assessment. This tax assistance is calculated as follows:

Education Tax Assistance = [(New Assessment – Old Assessment) x Education Tax Rate]
= [($5,200,000 – 3,400,000) x 2.5%]
= [1,800,000 x 2.5%]
= $45,000

Combined municipal and education tax freezes provide $63,000 (i.e., $18,000 + $45,000) in total annual tax assistance for the property.

The total annual tax assistance after the increase in assessment value is calculated as follows:

Total Annual Tax Assistance = [10% cancellation of original property tax revenue] + [100% cancellation of property tax revenue resulting from increased assessment]
= $11,900 + $63,000
= $74,900

Lower-tier and matching education property tax assistance equals $74,900 annually, which combines both the 10% cancellation of original property tax revenue and the combined municipal and education tax freeze.

As seen in these examples, the lower-tier municipality is in a better position to offer tax assistance on a level closer to single-tier municipalities in scenarios where the upper-tier municipality chooses not to participate in the Brownfields Financial Tax Incentive Program.

The matching of education property tax assistance based on a percentage value of the tax assistance offered by a lower-tier municipality recognizes that single-tier municipalities do not have to contend with subsection 365.1(4) of the Act and cooperation from another level of government as part of negotiations for landowners interested in the program.

Additional arrangements for the provision of tax assistance are possible. The examples provided are only suggestions.

Terms and provisions for the provision of tax assistance will vary among municipalities. Landowners wishing to apply for tax assistance should contact their local municipality for more information on possible tax assistance available for their property.

Step 5: Terminating Tax Assistance to a Subject Property

Program requirements for individual municipalities will vary, so municipalities are responsible for developing their own arrangements with landowners, any upper-tier municipality and the Province.

These municipalities will also have program administration and reporting requirements that complement their various programs, including the termination of tax assistance. In most cases, tax assistance will be terminated at a date specified in the by-law.

In cases where the municipality has provided for matching education property tax assistance, the by-law must also provide for termination of matching education property tax assistance for the subject property at the earliest of a series of conditions outlined by the Ministry of Finance.

Further Information

The Province can provide additional information on the Brownfields Financial Tax Incentive Program to interested municipalities with development opportunities and program inquiries. Please direct such inquiries to:

ATTN: Brownfields Financial Tax Incentive Program
Provincial-Local Finance Division
Ministry of Finance
10th Floor, 777 Bay Street
Toronto ON M5G 2C8

Telephone: 416 327-0274
Fax: 416 314-7670

Abbreviations and Glossary

Application Form

The abbreviated name given to the Application Form for Matching Education Property Tax Assistance under the Brownfields Financial Tax Incentive Program, which acts as a cover sheet for a municipal application for matching education property tax assistance under the program. The application is accompanied by additional required information.

Community Improvement Plan (CIP)

A CIP is adopted by a municipality under section 28 of the *Planning Act*. Where tax assistance is provided under the CIP, it must be approved by the Minister of Municipal Affairs and Housing.

Host Municipality

A term used for example and explanatory purposes in this program guide to describe lower-tier and single-tier municipalities administering the CIP and tax assistance program for an eligible property under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*.

MOE

Ministry of the Environment

MOF

Ministry of Finance

MMAH

Ministry of Municipal Affairs and Housing

Phase Two Environmental Site Assessment

Phase Two Environmental Site Assessment for this program has the same definition as listed under section 168.1 of the *Environmental Protection Act*:

> "an assessment of property conducted in accordance with the regulations by or under the supervision of a qualified person to determine the location and concentration of one or more contaminants in the natural environment."

Tax Assistance

Tax assistance for this program guide has the same definition as listed under section 365.1 of the *Municipal Act, 2001*:

> "(a) if a by-law made under this section provides for the cancellation of taxes levied on eligible property, the taxes for municipal and school purposes that are cancelled on the property during the rehabilitation period and the development period of the property pursuant to the by-law, and
>
> (b) if a by-law made under this section provides that the taxes shall not be increased on eligible property, the difference between,
>
> (i) the amount of taxes for municipal and school purposes that would have been levied on the property during the rehabilitation period and the development period of the property in the absence of the by-law, and
>
> (ii) the amount of taxes for municipal and school purposes that are levied on the property during the rehabilitation period and the development period of the property."

For more information contact:

Brownfields Financial Tax Incentive Program
Provincial-Local Finance Division
Ministry of Finance
10th floor, 777 Bay Street
Toronto, ON M5G 2C8
Telephone: (416) 327-0274
Fax: (416) 314-7670
www.gov.on.ca/fin

Cette aussi disponsible en français

© Queen's Printer for Ontario, 2004
Toronto, Ontario
09-04-1M
ISBN 0-7794-7031-1

Guide du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées

Table des matières

Introduction 3

À qui le présent guide s'adresse-t-il? 4

Qu'entend-on par le nettoyage des friches contaminées? 4

Comment le programme fonctionne-t-il? 4

Exigences législatives, opérationnelles et réglementaires du programme 5

1re étape : Élaborer un projet de plan d'améliorations communautaires 5

2e étape : Présenter un projet de règlement municipal 6

3e étape : Remplir le formulaire de demande 9

4e étape : S'assurer que les renseignements fournis dans le formulaire de demande sont conformes aux exigences du programme 9

5e étape : Envoyer la trousse de demande au ministère des Finances 13

6e étape : Mettre en œuvre le projet de règlement municipal 14

7e étape : Accorder une aide fiscale pour un bien 14

8e étape : Mettre fin à l'aide fiscale accordée pour un bien 19

Renseignements supplémentaires 19

Abréviations et lexique 20

Introduction

Le gouvernement de l'Ontario a mis sur pied le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées afin de permettre aux municipalités d'accorder une aide fiscale pour la réhabilitation environnementale des friches contaminées dans le cadre d'un plan d'améliorations communautaires (PAC) ayant été approuvé.

Le programme s'inscrit dans le cadre de l'engagement global du gouvernement provincial de protéger et de maintenir des collectivités sûres et saines où il fait bon vivre.

Grâce à ce nouvel outil de financement, qui a été annoncé dans le budget de l'Ontario de 2004, on accordera une aide fiscale de contrepartie pouvant atteindre 5 millions de dollars par année au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires pour réhabiliter des friches contaminées. Le programme a pour but d'attirer des investissements de la part de tierces parties et de favoriser le nettoyage et la revitalisation des friches contaminées en accordant une aide fiscale au début du processus de nettoyage.

Les friches contaminées sont généralement des terrains vacants, sous-utilisés ou abandonnés où on se livrait à des activités industrielles ou commerciales. Dans bien des cas, ces activités ont contaminé le sol ou l'eau. En outre, la pollution peut transformer des zones non aménagées en friches contaminées.

Le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées s'inscrit dans le cadre de l'initiative lancée par la province intitulée Place à la croissance, qui encourage le développement des zones urbaines et les investissements connexes afin d'atténuer l'étalement urbain. On encourage la croissance (p. ex., par la densification et l'aménagement compact) dans les zones qui s'y prêtent le mieux, ce qui atténue les pressions exercées sur les lieux et les systèmes ayant besoin de protection.

En outre, le nouvel outil de financement se greffe aux initiatives du ministère de l'Environnement (ME) qui favorisent l'assainissement des collectivités et l'aménagement intelligent en réglant des questions clés concernant la responsabilité environnementale. Il se greffe également aux initiatives du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) faisant en sorte que les PAC peuvent autoriser des activités environnementales, sociales et de développement économique communautaire.

À qui le présent guide s'adresse-t-il?

Le présent guide s'adresse aux promoteurs, aux propriétaires fonciers et aux municipalités. Il explique l'aide fiscale qui peut être accordée pour les biens admissibles aux fins d'assainissement de l'environnement dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées. Il fournit des précisions sur le formulaire de demande, sur les exigences légales et réglementaires ainsi que sur les exigences opérationnelles du programme.

Le personnel du ministère des Finances (MF) a entrepris des séances de formation et de sensibilisation en collaboration avec d'autres ministères et des municipalités afin de mieux renseigner le personnel des municipalités sur les possibilités qu'offre ce nouvel outil de financement.

Le guide renferme d'autres renseignements sur le programme et des exemples de calculs de l'aide fiscale.

Qu'entend-on par le nettoyage des friches contaminées?

La réhabilitation et l'aménagement des friches contaminées favorisent le développement des zones urbaines et les investissements dans ces zones. Ce type d'aménagement s'inscrit donc dans le cadre de l'engagement de la province de planifier la gestion de la croissance en favorisant la densification et l'aménagement compact, ce qui permet d'utiliser l'infrastructure en place de façon plus efficiente. Les espaces verts qui, sans ces mesures, auraient été détruits par l'étalement urbain sont préservés, ce qui améliore la qualité de vie des générations actuelles et futures.

Soucieux de mettre fin à la sous-utilisation historique de ces terrains, le gouvernement de l'Ontario a adopté la *Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées*, qui a reçu la sanction royale le 2 novembre 2001. Le 1er octobre 2004, les dispositions légales en suspens ont été promulguées. Le règlement concernant la responsabilité environnementale (Règlement de l'Ontario 153/04) ainsi que le règlement créant le nouvel outil de financement (Règlement de l'Ontario 274/04) sont maintenant en vigueur.

En modifiant diverses lois, la *Loi de 2001 modifiant des lois en ce qui concerne les friches contaminées* s'attaque à trois défis clés qui ont été cernés lors des deux années de consultation et qu'il faut relever pour assainir les friches contaminées :

- clarifier la responsabilité environnementale afin de réduire les risques associés au réaménagement;
- simplifier le processus de planification pour faciliter le réaménagement;
- fournir un nouvel outil de financement pour encourager l'assainissement des sites environnementaux.

Comment le programme fonctionne-t-il?

L'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* autorise ces dernières à accorder une aide fiscale au titre des impôts fonciers municipaux prélevés sur les biens admissibles. Le ministre des Finances peut verser une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires aux parties qui souhaitent réhabiliter des friches contaminées et qui satisfont aux critères d'admissibilité du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées. Le MF a affecté 5 millions de dollars par année à cette fin.

L'aide fiscale accordée dans le cadre du programme s'applique aux coûts d'assainissement du site. Elle est consentie pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement des biens admissibles. Le montant maximal de cette aide équivaut au coût de réhabilitation du bien. La municipalité visée est chargée d'élaborer et d'administrer le programme, ainsi que de définir les critères d'admissibilité à l'aide fiscale accordée au titre de la partie municipale des impôts fonciers.

Les demandes présentées par les municipalités au ministre des Finances pour qu'il accorde une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires sur des biens précis qui sont conformes aux critères d'admissibilité seront examinées au cas par cas.

Exigences législatives, opérationnelles et réglementaires du programme

Le nouvel outil de financement offert aux municipalités dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées est décrit à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Le Règlement de l'Ontario 274/04 pris en application du paragraphe 365.1 (11) de la Loi décrit les renseignements supplémentaires que les municipalités doivent fournir lorsqu'elles demandent au ministre des Finances une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires. En règle générale, ces renseignements comprennent une confirmation de l'admissibilité, une description du projet et une estimation des coûts.

Les propriétaires fonciers qui souhaitent obtenir une aide fiscale pour leur bien devraient communiquer avec leur municipalité locale pour obtenir des précisions à ce sujet. Les exigences du programme varient selon les municipalités.

La municipalité visée déterminera les biens qui pourraient faire l'objet de l'aide fiscale prévue à l'article 365.1 de la Loi en tenant compte de la situation et des priorités économiques à l'échelle locale. La province reconnaît que les municipalités comprennent mieux la situation économique locale et, par conséquent, sont mieux en mesure de coordonner le versement de l'aide fiscale consentie par le ministre des Finances.

1re étape : Élaborer un projet de plan d'améliorations communautaires

Pour qu'un bien fasse l'objet d'une aide fiscale, il faut qu'il se trouve dans une zone d'améliorations communautaires désignée visée par un PAC ayant été approuvé par la province aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le PAC doit prévoir le versement d'une aide fiscale en vertu de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Un grand nombre de programmes de développement économique visant les friches contaminées et les biens abandonnés qui ont été élaborés par les municipalités dans le cadre de PAC en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* exigent que les travaux de réhabilitation et d'aménagement soient terminés avant que des fonds ne soient versés. Les municipalités procèdent ainsi pour s'assurer que les propriétaires fonciers rendent des comptes.

Les municipalités peuvent continuer de procéder ainsi. Toutefois, l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires sera accordée par le ministre des Finances à chaque année d'imposition au début de la période de réhabilitation, et ce, pendant au plus trois ans, sauf dans des circonstances exceptionnelles.

Par conséquent, il se peut que cette aide de contrepartie soit versée selon un calendrier différent de celui de l'aide fiscale octroyée par la municipalité pour un bien donné.

En raison des différences potentielles entre les pratiques municipales et la façon dont la province verse l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, les municipalités qui élaborent un PAC doivent indiquer dans ce plan que les conditions imposées par le ministre des Finances pour l'octroi de cette aide en vertu de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* peuvent être différentes de celles qui figurent dans leur PAC.

Il est possible que d'autres exigences soient imposées pendant la mise en circulation du projet de PAC et lors de son approbation.

2e étape : Présenter un projet de règlement municipal

La municipalité doit rédiger un projet de règlement autorisant l'octroi d'une aide fiscale pour un bien admissible en vertu de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Ce bien doit être visé par le PAC de la municipalité pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement.

Conseil :

Bien qu'il faille remplir un formulaire de demande pour chaque bien pour lequel on envisage une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, le projet de règlement municipal peut énumérer plusieurs biens admissibles.

Le bien visé doit être indiqué précisément dans le projet de règlement municipal. Il faut indiquer son numéro de rôle d'évaluation, son adresse municipale et le nom du propriétaire.

Pour que le ministre des Finances envisage d'accorder une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, il faut que les conditions suivantes régissant l'octroi de cette aide fassent partie du projet de règlement municipal :

- une clause selon laquelle la totalité de l'aide fiscale accordée pour le bien visé sera annulée pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement si le propriétaire foncier n'a pas payé en entier les impôts fonciers prélevés sur ce bien au cours des années précédentes (sous réserve des exceptions prévues par le règlement municipal ou par un accord conclu en vertu de ce règlement);
- une clause en vertu de laquelle on peut exiger le remboursement intégral, avec intérêt, de l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires qui a été accordée pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement du bien si le propriétaire foncier ne respecte pas les exigences du règlement municipal ou des accords;
- une clause selon laquelle on enverra tous les ans au ministre des Finances, dans les 30 jours suivant la date anniversaire du début de l'aide fiscale, une mise à jour faisant état de la contamination de l'environnement, des activités d'assainissement, ainsi que des coûts et de la durée prévus, conformément au Règlement de l'Ontario 274/04.

Le projet de règlement doit également contenir une série de clauses prévoyant la fin de l'aide fiscale accordée pour le bien visé à la première des dates suivantes :

- le moment où le bien fait l'objet d'une séparation ou d'un lotissement;

  L'aide fiscale visant à favoriser la réhabilitation d'un bien repose sur le bien précisé dans le projet de règlement municipal.

Conseil :

Il faut joindre à la demande d'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires une copie de tout accord conclu et des autres documents justificatifs exigés par la municipalité. Ces documents pourraient être rendus publics en vertu de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*.

Dans le cas d'une séparation, le bien pour lequel une aide fiscale a été approuvée en vertu du règlement municipal n'existe plus. Le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées n'autorise pas le transfert automatique, à un autre bien, de l'aide fiscale approuvée dans le règlement municipal initial ni la cession de cette aide.

Le projet de règlement municipal doit prévoir l'annulation de l'aide fiscale si une partie du bien est cédée à la suite d'une séparation ou à la date d'enregistrement du plan de lotissement définitif.

- le moment où le bien est vendu ou cédé;

Le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées ne permet pas le transfert de l'aide fiscale d'un propriétaire foncier à un autre. De plus, il interdit le versement d'un montant forfaitaire à un propriétaire foncier qui vend le bien visé pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement. L'article 365.1 de la Loi ne prévoit pas l'octroi d'une subvention.

Conseil :

Si un bien fait l'objet d'une séparation et qu'une partie des biens-fonds est encore contaminée, la municipalité peut présenter une nouvelle demande pour le maintien de l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées.

Quand il détermine s'il approuvera une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, le ministre des Finances doit être convaincu que le bien est admissible aux termes de cet article, mais également que le propriétaire foncier de ce bien est en mesure d'effectuer les travaux d'assainissement requis et disposé à le faire. Cette décision est prise au cas par cas. La municipalité peut exiger que le propriétaire conclue un accord énonçant les obligations de ce dernier, auquel cas le propriétaire est lié par cet accord.

Si le bien est vendu à un nouveau propriétaire pendant la période de réhabilitation, le ministre des Finances doit être convaincu que cette personne est en mesure d'effectuer les travaux d'assainissement requis et disposée à le faire. Si le ministre en est convaincu, l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires pourrait être accordée dans le cadre d'une nouvelle demande de participation au programme et il pourrait être nécessaire de conclure de nouveaux accords.

Si le bien est vendu après que les travaux de réhabilitation sont terminés et qu'un dossier de l'état d'un site a été déposé, aucune autre aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires ne sera accordée dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées. Aux termes du programme, on n'accorde pas d'aide fiscale aux propriétaires fonciers qui n'étaient pas responsables des activités de réhabilitation environnementale.

Les municipalités peuvent continuer d'accorder une aide au titre des impôts fonciers prélevés aux fins municipales pour un bien admissible au-delà de la période pendant laquelle le ministre des Finances verse une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires.

- la date à laquelle l'aide fiscale équivaut aux coûts accumulés des mesures de réduction de la contamination qui ont été prises pour permettre le dépôt d'un dossier de l'état d'un site pour le bien visé;
- la date correspondant à la fin d'une période de trois années consécutives pendant laquelle l'aide de contrepartie a été accordée au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires ou d'une période antérieure précisée dans le règlement municipal.

Le ministre des Finances est prêt à approuver les demandes présentées par les municipalités pour l'octroi d'une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées si la période d'aménagement ne dépasse pas 18 mois. Si on ajoute la période de réhabilitation de 18 mois prévue au paragraphe 365.1 (1) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, cela signifie qu'on acceptera les demandes des municipalités et qu'on envisagera l'octroi d'une aide de contrepartie pour une période pouvant atteindre **trois ans** à partir du début de la période de réhabilitation.

Le ministre des Finances n'approuvera pas les demandes comportant des périodes d'aménagement plus longues sauf dans des circonstances exceptionnelles. Bien que la loi accorde une certaine souplesse concernant l'approbation d'une période d'aménagement plus longue, les municipalités devraient présenter une analyse de cas décrivant au personnel du MF les circonstances exceptionnelles qui font en sorte qu'elles ont besoin d'une période d'aménagement plus longue afin de contrebalancer les dépenses admissibles estimatives plus élevées que la moyenne qu'il faut engager pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement et précisant que le prolongement de la période d'aménagement est le seul moyen raisonnable de procéder à une réhabilitation réussie du bien visé.

On s'attend à ce que les municipalités collaborent étroitement avec le personnel du MF lorsqu'elles présentent une demande aux fins d'approbation. On invite les représentants des municipalités à communiquer avec le personnel du ministère s'ils ont besoin de précisions au sujet du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées. On trouvera les coordonnées du programme dans le présent guide.

Conseil :

La municipalité devrait inclure dans son projet de règlement les clauses et dispositions qu'elle juge appropriées compte tenu de ses activités et de la situation économique locale.

Il se peut que les municipalités qui offrent une aide fiscale dans le cadre d'un PAC aient établi des exigences en matière d'administration du programme et de présentation de rapports se greffant à celles de leurs divers programmes, notamment des conditions prévoyant l'annulation de cette aide. En outre, les exigences provinciales applicables au projet de règlement municipal pourraient être modifiées à une date ultérieure.

Une fois le projet de règlement municipal élaboré, il devrait être joint au formulaire de demande d'une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires qui sera envoyé au personnel du MF.

3e étape : Remplir le formulaire de demande

Le formulaire de demande du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées doit être rempli par la municipalité qui offre une aide fiscale à un propriétaire foncier. On peut obtenir ce formulaire sur le site Web du MF et auprès des bureaux des services aux municipalités (BSM) du MAML.

La municipalité devrait désigner une personne-ressource principale (et une personne-ressource secondaire si nécessaire) qui sera chargée de communiquer avec le personnel du MF au sujet du processus de demande, des dossiers environnementaux, de l'administration du programme, du bien visé et de l'aide fiscale.

La municipalité devrait également indiquer sa personne-ressource principale qui sera chargée de communiquer avec le propriétaire du bien visé (ou avec son mandataire, le cas échéant).

La municipalité doit indiquer clairement le bien visé sur le formulaire de demande en précisant sa valeur d'évaluation[1], le numéro de rôle, le taux d'imposition[2] et le nom du propriétaire.

Le cas échéant, la municipalité doit indiquer le nom de la personne-ressource principale au sein de la municipalité de palier supérieur qui sera chargée de communiquer avec la municipalité où se trouve le bien au sujet du processus de demande, de l'administration du programme, du bien et de l'aide fiscale.

1 Utiliser la valeur d'évaluation et le taux d'imposition en vigueur au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la demande est présentée. Si la valeur d'évaluation fait l'objet d'une demande de réexamen ou d'un appel devant la Commission de révision de l'évaluation foncière, utiliser la plus récente valeur d'évaluation fournie par MPAC.

2 Pour les municipalités de palier inférieur, le taux d'imposition du bien visé doit comprendre uniquement les taux d'imposition aux fins municipales et scolaires de la municipalité. Si la municipalité de palier supérieur accepte de participer au programme en adoptant une résolution en ce sens, il faut indiquer le taux d'imposition fixé par cette dernière pour le bien visé dans l'espace prévu à cet effet à la page deux du formulaire de demande.

4e étape : S'assurer que les renseignements fournis dans le formulaire de demande sont conformes aux exigences du programme

Les demandes présentées dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées doivent être conformes aux exigences législatives et aux autres exigences du programme. La municipalité doit cocher toutes les cases appropriées du formulaire de demande.

La municipalité doit satisfaire aux exigences législatives et réglementaires suivantes :

1. La municipalité a vérifié que le bien visé est conforme à la définition de « bien admissible » donnée au paragraphe 365.1 (1) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

1a. Le bien visé se trouve dans une zone d'améliorations communautaires faisant l'objet d'un plan d'améliorations communautaires (PAC) ayant été approuvé et prévoyant l'octroi d'une aide fiscale conformément à l'article 365.1 de la Loi. Il faut indiquer le nom du PAC, le numéro du règlement municipal établissant la zone d'améliorations communautaires et la date d'approbation de ce règlement.

1b. Au plus tard à la date de présentation de la demande, une évaluation environnementale de site de phase II a été réalisée pour le bien visé. Ce bien doit faire l'objet de mesures de réhabilitation, tel qu'indiqué à l'alinéa 4i du paragraphe 168.4 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*.

2. Joindre une copie du projet de règlement(s) municipal(aux) tel que décrit aux paragraphes 365.1 (2) et (3) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Les dispositions devant faire partie du projet de règlement municipal, en plus de toute condition ou restriction prévue par l'accord conclu avec la municipalité, sont énoncées dans la section du présent guide intitulée « 2e étape : Présenter un projet de règlement municipal ».

3. Joindre une copie du formulaire de demande et du document d'information présentés à la municipalité par le propriétaire foncier aux fins du programme.

La municipalité doit joindre une copie du formulaire de demande dûment rempli et du document d'information qu'a fournis le propriétaire foncier pour satisfaire aux exigences qu'elle a établies aux fins du programme.

Conseil :

Le ministre des Finances est prêt à approuver les demandes présentées par les municipalités en vue d'obtenir une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées si la période d'aménagement ne dépasse pas 18 mois. Si la municipalité souhaite adopter un règlement municipal prévoyant une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires et le prolongement de la période d'aménagement, elle doit fournir une analyse de cas au personnel du MF indiquant pourquoi ce prolongement est nécessaire. Le personnel de la municipalité devrait communiquer avec le MF pour obtenir plus de renseignements à ce sujet.

4. Joindre une copie de tout projet d'accord ou d'engagement que la municipalité oblige le propriétaire foncier à présenter pour obtenir une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires.

En plus d'exiger du propriétaire foncier qu'il présente une demande et un document d'information, une municipalité peut l'obliger à conclure un accord juridique ou à prendre un engagement afin de recevoir une aide fiscale. Lorsqu'elle présente une demande dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, la municipalité doit fournir une copie de tout accord ou engagement ayant été proposé ou réalisé.

5. Si la municipalité de palier supérieur participe au programme, joindre une copie de la résolution du conseil.

Une municipalité de palier inférieur qui souhaite accorder une aide fiscale en vertu de l'article 365.1 de la Loi peut demander à sa municipalité de palier supérieur de participer au programme en adoptant une résolution à cet effet.

Lorsque la municipalité de palier supérieur accepte de participer au Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, la municipalité de palier inférieur doit joindre à la demande qu'elle présente au MF la résolution adoptée par la municipalité de palier supérieur confirmant cette participation.

6. Joindre une description (d'environ une page) fournissant des précisions sur la contamination du bien, les activités d'assainissement proposées et les technologies qui seront utilisées pendant la période de réhabilitation.

La municipalité où se trouve le bien visé doit fournir un bref résumé du projet décrivant, en langage simple, l'entreprise et les technologies d'assainissement qui seront utilisées et fournissant des renseignements sur le bien. Le personnel du MF se servira de cette information lorsqu'il examinera la demande.

Le ministre des Finances passera en revue les demandes présentées par les municipalités. Il se peut que le personnel du MF demande des renseignements connexes au personnel du ME et du MAML.

Le personnel du MF communiquera avec la personne-ressource principale de la municipalité s'il a besoin de renseignements supplémentaires sur les biens admissibles lorsqu'il étudie les demandes.

7. Joindre une estimation (d'environ une page) faisant état des coûts prévus pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement.

8. Joindre un calendrier des travaux prévus pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement.

La municipalité doit fournir un résumé et une estimation des coûts du projet en précisant quand ces coûts seront engagés en se servant des meilleurs renseignements dont elle dispose au moment de présenter sa demande.

La municipalité doit satisfaire aux exigences opérationnelles suivantes du programme :

9. Tel qu'indiqué dans son projet de règlement, la municipalité convient que les renseignements décrits dans les trois paragraphes précédents[1] sont mis à jour tous les ans pendant la période où le ministre des Finances accorde une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires.

10. La municipalité reconnaît que les renseignements exigés tous les ans doivent être transmis au ministère des Finances dans les 30 jours suivant la date anniversaire du versement de l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires.

Le projet de règlement municipal doit prévoir la présentation des renseignements exigés tous les ans pour que le ministre des Finances les étudie et les accepte dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées. Ces renseignements doivent être mis à jour tous les ans pour que l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires soit maintenue.

[1] On renvoie ici aux trois paragraphes précédents du formulaire de demande du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées.

11. La municipalité est satisfaite de tous les documents d'affaires, renseignements financiers et dossiers ayant trait au bien fournis par le propriétaire foncier conformément aux exigences du conseil.

Lorsqu'il a élaboré le programme, le personnel du MF a pris les mesures nécessaires afin d'assurer la reddition de comptes au sujet de l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires accordée aux propriétaires fonciers en collaboration avec les municipalités.

La municipalité doit être en mesure d'indiquer si elle estime que les biens admissibles et les propriétaires fonciers ont satisfait à ses règles de diligence raisonnable et à toutes les conditions qu'elle a imposées. Elle doit également indiquer quelles conditions ont été respectées, le cas échéant.

12. La municipalité s'engage à remettre au ministre des Finances un dossier de l'état d'un site dûment rempli pour le bien visé après qu'il aura été versé dans le Registre environnemental des sites.

Cette exigence se greffe aux dispositions en matière d'avis figurant au paragraphe 365.1 (23) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

13. Le PAC s'appliquant au bien visé comprend une disposition selon laquelle l'approbation écrite de l'aide de contrepartie accordée par le ministre des Finances au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires peut entrainer l'imposition de conditions pour le versement de cette aide qui diffèrent de celles décrites dans le PAC de la municipalité.

On trouvera plus de renseignements à ce sujet dans la section du présent guide intitulée « 1re étape : Élaborer un projet de plan d'améliorations communautaires ».

14. La municipalité a joint une copie de son PAC désigné, qui a été approuvé par le ministre des Affaires municipales et du Logement et qui est indiqué au point 1a du présent formulaire de demande.

15. La municipalité autorise en tout temps le personnel du ministère des Finances à examiner les dossiers financiers réunis ou produits par la municipalité relativement à l'aide de contrepartie accordée au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires en vertu de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

16. La municipalité reconnait que les renseignements fournis dans le présent formulaire de demande et dans toutes les pièces jointes sont assujettis à la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* et en a informé le propriétaire foncier. Par conséquent, le formulaire de demande et ses pièces jointes peuvent être transmis au ministère de l'Environnement et au ministère des Affaires municipales et du Logement dans le cadre des activités courantes ainsi qu'à l'avocat et à toute autre personne liés au propriétaire foncier si cela est nécessaire pour satisfaire aux exigences de reddition de comptes et de présentation de rapports établies dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées.

Dans le cadre de l'engagement qu'a pris la province à l'égard de la reddition de comptes et de la transparence, il se peut que le personnel du MF examine le ou les biens visés, l'état environnemental d'un bien-fonds et les dossiers financiers réunis ou produits par une municipalité conformément à l'accord conclu avec un propriétaire foncier ou le ministère.

Il se peut que le personnel du ME et du MAML, ainsi que l'avocat et toute autre personne liés au propriétaire foncier participent à cet examen pour satisfaire aux exigences du programme en matière de reddition de comptes et de présentation de rapports.

Les résultats de cet examen sont aussi assujettis aux dispositions de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*.

17. La municipalité a daté et signé le formulaire de demande d'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, qui sera accordée à compter du 1er janvier de l'année suivante. Le formulaire doit être envoyé par la poste au plus tard le 1er septembre de l'année en cours.

Comme la date limite pour la présentation des demandes est le 1er septembre, les municipalités peuvent comparer les propositions les unes aux autres selon un calendrier prévisible et choisir les biens les mieux adaptés à la situation économique locale et aux lignes directrices en matière d'aménagement. De plus, les propriétaires fonciers qui souhaitent obtenir une aide fiscale de leur municipalité comprendront bien l'échéancier qu'ils doivent respecter pour satisfaire à ses exigences d'approbation.

Toutefois, il ne faut pas oublier que les demandes et les projets ayant une incidence considérable sur le plan biophysique et socioéconomique disposeront d'une certaine marge de manoeuvre et feront l'objet d'une attention particulière. Pendant les premières années du programme, on envisagera la possibilité d'assouplir davantage cette exigence.

On s'attend à ce que les municipalités collaborent étroitement avec le personnel du MF pour faire approuver les demandes présentées après la date limite du 1er septembre. On recommande aux représentants municipaux de communiquer avec le personnel du ministère pour obtenir plus de renseignements à ce sujet. On trouvera les coordonnées du programme dans le présent guide.

Il se peut que l'on doive modifier cette exigence opérationnelle à une date ultérieure.

5e étape : Envoyer la trousse de demande au ministère des Finances

On acceptera uniquement les formulaires de demande dûment remplis qui sont présentés dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées par les municipalités de palier inférieur et les municipalités à palier unique. Les municipalités de palier supérieur peuvent participer au programme par voie d'une résolution du conseil, tel que décrit au paragraphe 365.1 (4) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Les municipalités doivent tenir compte de la date limite annuelle du 1er septembre qui a été fixée pour la présentation des demandes dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées.

Lorsque le personnel du MF reçoit une demande dans le cadre du programme, le ministre des Finances l'étudie dans un délai de 30 jours et communique sa décision par écrit peu de temps après.

6e étape : Mettre en œuvre le projet de règlement municipal

Lorsque la municipalité a été informée de l'approbation de sa demande, elle peut mettre en œuvre son projet de règlement, ce qui permet l'octroi d'une aide fiscale pour le bien visé en vertu de l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.

Dans un délai de 30 jours, une copie du règlement municipal approuvé est envoyée au propriétaire foncier et au ministre des Finances, comme le prévoit le paragraphe 365.1 (7).

Conseil :

Il n'est pas nécessaire d'obtenir l'approbation du ministre des Finances si la demande ne prévoit pas l'octroi d'une aide fiscale provenant de la partie des impôts fonciers prélevée aux fins scolaires. Toutefois, il faut quand même respecter les exigences en matière d'information et de présentation de rapports prévues par l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et le Règlement de l'Ontario 274/04.

7e étape : Accorder une aide fiscale pour un bien

L'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires est accordée par le ministre des Finances sur une base annuelle au début de la période de réhabilitation. Le montant total de cette aide dépend de la valeur, en pourcentage, de l'aide fiscale octroyée par la municipalité sur une base annuelle à chaque année d'imposition pour la durée totale des périodes de réhabilitation et d'aménagement, que la municipalité soit de palier inférieur ou à palier unique.

Les exemples suivants illustrent l'avantage de cette contribution.

Exemple 1 :

Annulation de 20 % des impôts fonciers

La municipalité de Petiteville est une municipalité à palier unique. Elle a présenté une demande dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées pour un bien dont l'évaluation selon la valeur actuelle (EVA) est de 250 000 $. Les arriérés d'impôts fonciers de ce bien s'élèvent à 5 000 $.

Le taux d'imposition total du bien est de 5 % (le taux d'imposition foncière fixé par Petiteville est de 2,5 % et le taux d'imposition aux fins scolaires est de 2,5 %). Les impôts fonciers perçus sur ce bien totalisent 12 500 $ par année (la municipalité et les conseils scolaires reçoivent chacun 6 250 $).

La municipalité de Petiteville a convenu d'annuler 20 % de l'impôt foncier qu'elle perçoit sur le bien pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement après que le propriétaire foncier s'est engagé à affecter cette aide fiscale aux arriérés d'impôts fonciers dont ce bien fait l'objet. Cet engagement est conforme aux dispositions du paragraphe 365.1 (21) de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. L'annulation représentera une aide fiscale municipale de 1 250 $ par année pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement. Cette aide fiscale est calculée ainsi :

Aide fiscale municipale = [(EVA x Taux d'imposition municipal) x Réduction du taux d'imposition municipal]
= [(250 000 $ x 2,5 %) x 20 %]
= 6 250 $ x 20 %
= 1 250 $

Comme la demande présentée par la municipalité en vue d'obtenir une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés sur ce bien aux fins scolaires est conforme aux critères établis par la province dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, elle est approuvée par le ministre des Finances. La province s'engage à accorder une aide fiscale en annulant 20 % de la partie des impôts fonciers prélevée aux fins scolaires pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement.

Pendant la période d'assainissement, l'aide fiscale accordée par la province représentera 1 250 $ par année au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires. Cette aide fiscale est calculée comme suit :

Aide fiscale (impôts scolaires) = [(EVA x Taux d'imposition aux fins scolaires) x Réduction du taux d'imposition aux fins scolaires]
= [(250 000 $ x 2,5 %) x 20 %]
= 6 250 $ x 20 %
= 1 250 $

L'aide fiscale accordée pour le bien au titre des impôts fonciers prélevés aux fins municipales et scolaires totalise 2 500 $ par année (1 250 $ + 1 250 $). Conformément à l'accord conclu par la municipalité et le propriétaire foncier, l'aide fiscale est affectée aux arriérés d'impôts fonciers, ce qui permettra de rembourser les impôts dus dans deux ans si on continue de payer les impôts fonciers pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement.

Exemple 2 :

Gel de 100 % de l'augmentation des impôts fonciers

La municipalité de Laverdure est une municipalité de palier inférieur. Elle a présenté une demande dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées pour un bien dont l'EVA est de 400 000 $. La municipalité de palier supérieur dont relève Laverdure a décidé de ne pas participer au programme d'aide fiscale.

Le taux d'imposition total du bien est de 5 %. Le taux d'imposition fixé par Laverdure est de 1 %, celui fixé par la municipalité de palier supérieur est de 1,5 % et le taux d'imposition aux fins scolaires est de 2,5 %. Les impôts fonciers prélevés sur ce bien totalisent 20 000 $ par année. Ils sont répartis ainsi : la municipalité de palier inférieur reçoit 4 000 $; la municipalité de palier supérieur, 6 000 $; et les conseils scolaires, 10 000 $.

La municipalité de Laverdure s'est engagée à annuler 100 % de l'augmentation des impôts fonciers découlant de la hausse de la valeur d'évaluation attribuable aux travaux de réhabilitation et d'aménagement.

Une fois la période de réhabilitation terminée, la valeur du bien augmente considérablement. Un nouveau centre de fabrication et de traitement sera construit sur les lieux. La valeur d'évaluation du bien, qui est en cours d'aménagement, est maintenant de 537 000 $. La municipalité de palier inférieur a décidé d'annuler 100 % de l'augmentation des impôts fonciers découlant de la hausse de la valeur d'évaluation. Cette aide fiscale sera maintenue jusqu'à ce que les conditions énoncées dans l'accord conclu entre le propriétaire foncier et la municipalité de Laverdure dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées soient respectées.

Comme la demande présentée par la municipalité en vue d'obtenir une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés sur ce bien aux fins scolaires est conforme aux critères établis par la province dans le cadre du programme, elle est approuvée par le ministre des Finances.

En raison de la modification de la valeur d'évaluation du bien, le propriétaire foncier reçoit une aide fiscale de 1 370 $ de la municipalité de Laverdure. Cette aide est calculée comme suit :

Aide fiscale municipale = [(Nouvelle évaluation – Ancienne évaluation) x Taux d'imposition municipal]
= [(537 000 $ – 400 000 $) x 1 %]
= [137 000 $ x 1 %]
= 1 370 $

Le gouvernement provincial accorde une aide correspondant à celle de la municipalité en annulant un montant de 3 425 $ au titre des impôts fonciers qu'il aurait prélevés aux fins scolaires en raison de l'augmentation de la valeur d'évaluation. Cette aide fiscale est calculée comme suit :

Aide fiscale (impôts scolaires) = [(Nouvelle évaluation – Ancienne évaluation) x Taux d'imposition aux fins scolaires]
= [(537 000 $ – 400 000 $) x 2,5 %]
= [137 000 $ x 2,5 %]
= 3 425 $

Le gel des impôts fonciers prélevés aux fins municipales et scolaires se traduit par une aide fiscale totalisant 4 795 $ (1 370 $ + 3 425 $) par année pour le bien.

Exemple 3 :

Annulation de 10 % des impôts fonciers et gel de 100 % de l'augmentation de ces impôts

La municipalité de Sainte-Friche est une municipalité de palier inférieur. Elle a présenté une demande dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées relativement à un bien dont l'EVA est de 3 400 000 $. La municipalité de palier supérieur dont relève Sainte-Friche a décidé de ne pas participer au programme d'aide fiscale.

Le taux d'imposition total du bien est de 5 %. Le taux d'imposition fixé par Sainte-Friche est de 1 %, celui fixé par la municipalité de palier supérieur est de 1,5 % et le taux d'imposition aux fins scolaires est de 2,5 %. Les impôts fonciers prélevés sur ce bien totalisent 170 000 $ par année. Ils sont répartis ainsi : la municipalité de palier inférieur reçoit 34 000 $; la municipalité de palier supérieur, 51 000 $; et les conseils scolaires, 85 000 $.

La municipalité de Sainte-Friche s'est engagée à annuler 10 % des impôts fonciers qu'elle perçoit sur le bien pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement et 100 % de l'augmentation de ces impôts découlant de la hausse de la valeur d'évaluation. Cet engagement représentera une aide fiscale municipale de 3 400 $ par année pendant l'étape de réhabilitation du projet. Cette aide fiscale est calculée comme suit :

Aide fiscale municipale = [(EVA x Taux d'imposition municipal) x Réduction du taux d'imposition municipal]
= [(3 400 000 $ x 1 %) x 10 %]
= 34 000 $ x 10 %
= 3 400 $

Comme la demande présentée par la municipalité en vue d'obtenir une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés sur ce bien aux fins scolaires est conforme aux critères établis par la province dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées, elle est approuvée par le ministre des Finances. Le gouvernement provincial accorde une aide fiscale en annulant 10 % de la partie des impôts fonciers prélevée sur le bien aux fins scolaires pendant les périodes de réhabilitation et d'aménagement et annule 100 % des impôts scolaires générés par l'augmentation de la valeur d'évaluation pendant la période où une aide fiscale est accordée.

Pendant l'étape de réhabilitation du projet, cette mesure représentera une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires s'élevant à 8 500 $. Cette aide est calculée comme suit :

Aide fiscale (impôts scolaires) = [(EVA x Taux d'imposition aux fins scolaires) x Réduction du taux d'imposition aux fins scolaires]
= [(3 400 000 $ x 2,5 %) x 10 %]
= 85 000 $ x 10 %
= 8 500 $

L'aide fiscale consentie pour ce bien lorsqu'il fera l'objet de travaux de réhabilitation totalisera 11 900 $ par année (3 400 $ + 8 500 $).

Suite de l'exemple à la page suivante.

Exemple 3 *suite* :

Une fois la période de réhabilitation terminée, la valeur du bien augmente considérablement. On a choisi d'y établir une nouvelle entreprise de technologie de l'information. La valeur d'évaluation du bien, où on procède maintenant à des travaux d'aménagement, est de 5 200 000 $. La municipalité de palier inférieur a décidé d'annuler 100 % de l'augmentation des impôts fonciers prélevés sur le bien. Cette aide s'ajoute à l'annulation annuelle de 10 %, qui représente un montant de 11 900 $. L'aide fiscale sera maintenue jusqu'à ce que les conditions énoncées dans l'accord conclu entre le propriétaire foncier et la municipalité de Sainte-Friche dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées soient respectées.

En raison de la hausse de la valeur d'évaluation du bien, le propriétaire foncier recevra une aide fiscale supplémentaire de 18 000 $ de la municipalité de Sainte-Friche. Cette aide est calculée comme suit :

Aide fiscale municipale = [(Nouvelle évaluation – Ancienne évaluation) x Taux d'imposition municipal]
= [(5 200 000 $ – 3 400 000 $) x 1 %]
= [1 800 000 $ x 1 %]
= 18 000 $

On accorde une aide correspondant à l'aide fiscale municipale en annulant un montant de 45 000 $ au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires découlant de la hausse de la valeur d'évaluation. Cette aide fiscale est calculée comme suit :

Aide fiscale (impôts scolaires) = [(Nouvelle évaluation – Ancienne évaluation) x Taux d'imposition aux fins scolaires]
= [(5 200 000 $ – 3 400 000 $) x 2,5 %]
= [1 800 000 $ x 2,5 %]
= 45 000 $

Le gel des impôts fonciers prélevés aux fins municipales et scolaires se traduit par une aide fiscale totalisant 63 000 $ (18 000 $ + 45 000 $) par année pour le bien.

L'aide fiscale annuelle totale après l'augmentation de la valeur d'évaluation est calculée comme suit :

Aide fiscale annuelle totale = [Annulation de 10 % des impôts fonciers initiaux] + [Annulation de 100 % des impôts fonciers découlant de la hausse de la valeur d'évaluation]
= 11 900 $ + 63 000 $
= 74 900 $

L'aide fiscale accordée par la municipalité de palier inférieur et l'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires totalisent 74 900 $ par année pour le bien. Ce montant comprend l'annulation de 10 % des impôts fonciers initiaux et le gel de l'augmentation des impôts fonciers prélevés aux fins municipales et scolaires.

Comme le montrent ces exemples, la municipalité de palier inférieur est mieux en mesure d'accorder une aide fiscale semblable à celle offerte par les municipalités à palier unique lorsque la municipalité de palier supérieur décide de ne pas participer au Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées.

En accordant une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires équivalant à un pourcentage de l'aide fiscale offerte par une municipalité de palier inférieur, on reconnaît que les municipalités à palier unique n'ont pas à se plier aux dispositions du paragraphe 365.1 (4) de la Loi ni à collaborer avec un autre palier de gouvernement lorsqu'elles négocient avec des propriétaires fonciers qui souhaitent participer au programme.

D'autres mesures peuvent être prises pour accorder une aide fiscale. Les exemples donnés ne sont que des suggestions.

Les modalités et les dispositions relatives à l'octroi d'une aide fiscale varieront selon les municipalités. Les propriétaires fonciers qui souhaitent demander une aide fiscale pour leur bien devraient communiquer avec leur municipalité locale pour obtenir plus de renseignements à ce sujet.

8e étape : Mettre fin à l'aide fiscale accordée pour un bien

Comme les exigences du programme varieront selon les municipalités, il incombe à ces dernières de prendre leurs propres arrangements avec les propriétaires fonciers, la municipalité de palier supérieur (le cas échéant) et la province.

En outre, les municipalités auront établi des exigences en matière d'administration du programme et de présentation de rapports qui se grefferont à celles de leurs divers programmes et qui régiront notamment l'annulation de l'aide fiscale. Dans la plupart des cas, le règlement municipal indiquera la date à laquelle l'aide fiscale prendra fin.

Dans le cas où la municipalité prévoit l'octroi d'une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires, le règlement municipal doit également prévoir l'annulation de l'aide de contrepartie accordée pour le bien dès que l'une ou l'autre des conditions établies par le ministère des Finances a été respectée.

Renseignements supplémentaires

Le gouvernement provincial peut fournir des renseignements supplémentaires sur le Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées aux municipalités qui souhaitent réaliser un projet d'aménagement. Adresser toute demande de renseignements au :

Programme d'encouragement fiscal et financier
pour le nettoyage des friches contaminées
Division des relations provinciales-municipales en matière de finances
Ministère des Finances
777, rue Bay, 10e étage
Toronto ON M5G 2C8

Téléphone : 416 327-0274
Télécopieur : 416 314-7670

Abréviations et lexique

Aide fiscale

Aux fins du présent guide, ce terme a le même sens que celui qui lui est donné à l'article 365.1 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Aide fiscale s'entend de ce qui suit :

> « a) si un règlement municipal adopté en vertu du présent article prévoit l'annulation des impôts prélevés sur un bien admissible, les impôts prélevés aux fins municipales et scolaires sur le bien qui sont annulés au cours de la période de réhabilitation et de la période d'aménagement du bien conformément au règlement municipal;
>
> b) si un règlement municipal adopté en vertu du présent article prévoit que les impôts prélevés sur un bien admissible ne doivent pas être augmentés, la différence entre les sommes suivantes :
>
> (i) les impôts qui auraient été prélevés sur le bien aux fins municipales et scolaires au cours de la période de réhabilitation et de la période d'aménagement du bien en l'absence de règlement municipal,
>
> (ii) les impôts qui sont prélevés sur le bien aux fins municipales et scolaires au cours de la période de réhabilitation et de la période d'aménagement du bien. »

Évaluation environnementale de site de phase II

Aux fins du présent guide, la définition d'évaluation environnementale de phase II est la même que celle donnée à l'article 168.1 de la *Loi sur la protection de l'environnement* :

> « Évaluation d'un bien effectuée conformément aux règlements par une personne compétente ou sous sa surveillance afin de déterminer l'emplacement d'un ou de plusieurs contaminants dans l'environnement naturel ainsi que les concentrations en ces contaminants. »

Formulaire de demande

Titre abrégé du Formulaire de demande d'aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du Programme d'encouragement fiscal et financier pour le nettoyage des friches contaminées. Ce formulaire fait office de lettre de présentation lorsqu'une municipalité demande une aide de contrepartie au titre des impôts fonciers prélevés aux fins scolaires dans le cadre du programme. En plus de présenter le formulaire, les municipalités doivent fournir les renseignements exigés.

MAML

Ministère des Affaires municipales et du Logement

ME

Ministère de l'Environnement

MF

Ministère des Finances

Plan d'améliorations communautaires (PAC)

Le PAC est adopté par la municipalité en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Lorsqu'il prévoit l'octroi d'une aide fiscale, il doit être approuvé par le ministre des Affaires municipales et du Logement.

Pour plus de renseignements, communiquer avec le :

Programme d'encouragement fiscal et financier
pour le nettoyage des friches contaminées
Division des relations provinciales-municipales
en matière de finances
Ministère des Finances
777, rue Bay, 10e étage
Toronto ON M5G 2C8
Téléphone : 416 327-0274
Télécopieur : 416 314-7670
www.gov.on.ca/fin

Also available in English

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2004
Toronto (Ontario)
09-04-300
ISBN 0-7794-7033-8